



REGIONE LAZIO



COMUNE DI TREVIGNANO ROMANO

COMMITTENTE:

Il Casale S.r.l.

VIA DELL'ACQUARELLA, 11
TREVIGNANO ROMANO (RM) 00069 - Tel. +39 06 9985 003
P.IVA: 04405611007 - e-mail: info@hotelilcasale.com

L'AMMINISTRATORE UNICO

Sig. Marcello Sforzini

PROGETTISTA:

Arch. Costantino Avincola

VIA S. FILIPPO 2 00069 TREVIGNANO ROMANO
TEL/FAX 06 9997 639
Ordine Architetti Roma n° 6982
pec: c.avincola@pec.archrm.it

GRUPPO DI PROGETTAZIONE:

Ing. Leonardo Avincola
Ing. Francesco Ceccarelli
Ing. Andrea Cuzzocrea
Ing. Daniele Merola
Geom. Andrea Venanzi
Arch. Mariangela Faro

TITOLO :

**REALIZZAZIONE DI UNA RESIDENZA SANITARIA ASSISTENZIALE (R.S.A.)
IN VIA DELL'ACQUARELLA A TREVIGNANO ROMANO**

PROGETTO DEFINITIVO

N° progetto		Commessa		N° progr.	N° elab.	Rev
001	21	SFO	TRV	002	001	00

SCALA :

-

DATA :

Luglio 2021

Titolo Elaborato :

RELAZIONE GENERALE

RELAZIONE GENERALE

a corredo della procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010
per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) a Trevignano Romano

DATI IDENTIFICATIVI DEL RICHIEDENTE:

Richiedente: Marcello Sforzini

Nato a: Trevignano Romano

Il: 24/01/1956

In qualità di: Amministratore Unico

Della Società: Il Casale S.r.l.

Sede: Via dell'Acquarella 11 00069 Trevignano Romano (RM)

DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE:

Comune di: Trevignano Romano (RM)

Via: dell'Acquarella, n.11 00069

Estremi Catastali: Foglio n. 13 p.lle 54, 74 e 295

DATI IDENTIFICATIVI DEL PROGETTISTA:

Architetto Costantino Avincola

Studio: Trevignano Romano, Via San Filippo 2

Recapiti: Tel. +39 3397172412

E-mail avincolacostantino@virgilio.it pec:c.avincola@pec.archrm.it

Sommario

1	PREMESSA.....	3
2	DESCRIZIONE DEL PROGETTO	3
2.1	Motivazioni tecniche ed economiche sottese al progetto.....	3
2.2	Normativa di riferimento.....	4
2.3	Vincoli e provvedimenti autorizzatori.....	5
2.4	Caratteristiche dell'attività lavorativa da insediare ed impatto presunto	9

1 PREMESSA

La presente relazione è a corredo della richiesta di applicazione della procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 per la realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) a Trevignano Romano.

La proposta è finalizzata alla realizzazione di una struttura ex novo per l'erogazione di prestazioni in regime residenziale (R.S.A.) in via dell'Acquarella n° 11 a Trevignano Romano, nei lotti di terreno identificati in Catasto al Foglio 13 dalle p.lle 54, 74 e 295 ove oggi è presente un'attività commerciale in disuso, la discoteca "Palladium" di cui si prevede la completa demolizione per la realizzazione dell'opera.

Oggetto della presente istanza è la richiesta di variazione dello strumento urbanistico vigente sia per destinazione d'uso che per capacità edificatoria in quanto per il compimento del progetto di cui trattasi risulta necessario un aumento dell'indice di edificabilità territoriale previsto per il lotto di riferimento.

Il lotto ricade secondo il P.R.G. vigente, approvato con Delibera di Giunta Regionale del Lazio n° 6033 del 23.12.1974, in *Zona CI – Zona estensiva a Ville* con indice di edificabilità pari a 0.30 mc/mq e sviluppa una capacità edificatoria pari a mc 3.279,00 mentre la realizzazione del progetto, nella sua interezza, è consentibile previa la variazione della classificazione della zona da CI a F1, ovvero *Zona per attrezzature generali e di quartiere* con i.f.t. minimo pari a 1.56 mc/mq tale da consentire la realizzazione del progetto di cui trattasi a fronte dell'indice massimo per le zone F1 previste da P.R.G pari a 2,00 mc/mq.

Dal punto di vista urbanistico infatti la realizzazione della struttura di progetto svilupperà una superficie lorda complessiva pari a mq 4.238,63 mq articolati su due livelli (2.492,63 mq al piano terra e 1.746,00 mq al piano primo) per una volumetria complessiva pari mc 16.106,79 su un lotto costituito da due distinti terreni formati dalla p.lla 54 e dalla p.lla 74 che sviluppano una superficie pari a mq 10.390,00.

L'indicazione della particella 295 è relativa al solo utilizzo dell'accesso esistente al compendio immobiliare ai lotti direttamente interessati dall'intervento.

2 DESCRIZIONE DEL PROGETTO

2.1 Motivazioni tecniche ed economiche sottese al progetto

Lo sviluppo del progetto di cui trattasi viene sostenuto dalla volontà di una riconversione e ri-funzionalizzazione di un lotto con annesso fabbricato in disuso inserito in un compendio immobiliare nel quale sono presenti altri fabbricati a destinazione d'uso commerciale a funzione turistico ricettiva in fase di esercizio.

A sostenere il progetto di trasformazione c'è la volontà da parte della committenza di evitare il lento decadimento della struttura esistente con il conseguente degrado urbano che esso può comportare ed allo stesso tempo investire energie economiche e programmatiche verso una funzione assistenziale supportata dall'analisi di dati oggettivi circa la carenza dell'offerta nel territorio.

Recuperare frammenti urbani caratterizzati da fenomeni di dismissione e restituire nuova qualità ambientale, economica e sociale risponde peraltro al perseguimento di una programmazione sostenibile, limitando il consumo di nuovo suolo, riducendo gli impatti ambientali ed incoraggiando processi economici locali di sviluppo economico per la comunità di riferimento sia durante la fase costruttiva che gestionale dell'opera.

L'area di cui trattasi si connota per la sua peculiare qualità paesaggistica, situata nelle prossimità del Lago di Bracciano in un contesto verdeggiante, salubre e soleggiato, inserita in un tessuto edificato e antropizzato ben

collegato dalla viabilità esistente tale da garantire l'ottimale visibilità, vivibilità e fruizione degli utenti, visitatori e operatori della struttura e rispettando così le indicazioni del Ministero della Salute che suggeriscono l'inserimento di tali strutture in contesti esistenti tali da evitarne l'isolamento.

La realizzazione della nuova struttura si inserisce quindi in un contesto che seppur caratterizzato da episodi costruttivi sparsi e di diversa natura funzionale (dal residenziale, al commerciale ed al turistico ricettivo) si contraddistingue oggi per un uso intensivo delle strutture esistenti legati alla vocazione turistica del luogo.

Tale uso stagionale comporta, oltre ad introiti rilevanti per l'economia del comunità, anche una discontinuità della fruizione e dell'uso delle strutture economiche esistenti mentre si ritiene che la costruzione di una struttura extra ospedaliera, a regime della sua funzionalità, comporti una continuità nella fruizione nella fabbrica e dell'area di pertinenza con la conseguente manutenzione e vivibilità degli stessi.

Dal punto di vista economico, sia la fase programmatica del progetto che la sua successiva realizzazione comprenderà ed implicherà un notevole investimento di risorse umane e di figure professionali specializzate, progettisti, imprese edili, artigiani, fornitori di materiali da costruzione e arredi, e quante altre figure ed aziende si renderanno necessarie per il compimento dell'opera.

La fase gestionale comporterà un incremento della disponibilità occupazionale per le figure professionali operanti nel settore sanitario, gestionale -amministrativa, manutenzione e mantenimento della struttura, imprese di pulizie, servizio mensa, e per citarne alcune nello specifico responsabili sanitari, medici di medicina generale che assicurano l'assistenza medica, infermieri professionali, assistenti domiciliare e dei servizi tutelari per l'assistenza alla persona, fisioterapisti, personale medico come fisiatristi, geriatri, psicologi, figure atte all'igiene degli utenti come operatori socio sanitari, parrucchieri, podologi, nonché figure dedite all'animazione ed al coinvolgimento dei pazienti in attività ricreative.

Si ritiene che l'intervento non possa che avere un esito positivo per il territorio tale da generare reddito per la cittadinanza con un contestuale aumento della visibilità e capacità attrattiva del Comune di Trevignano Romano.

2.2 Normativa di riferimento

La realizzazione del progetto prevede la realizzazione di una struttura ex novo per l'erogazione di prestazioni in regime residenziale (R.S.A.) e pertanto la progettazione è stata eseguita in conformità alla seguente normativa di riferimento:

- R.R. 27 del 1994;
- D.C.P.M. 22-12-1989;
- D.P.R. 14-01-1997;
- L.R. 4/2003, R.R. 20/2019;
- DCA 8/2011 e s.m.i., DCA 99/2012, DCA 105/2013; DCA n° U00258/2019;
- R.R. 20 del 2019 e s.m.i.;
- L. 09-01-1989 n° 13;
- D.M. 14-06-1989 n° 236;
- Circolare R.L. n° 8773 del 10dicembre 1999;
- D.P.R. 24-07-1996 n° 503;
- D.P.R. 380/2001

- I.M. 20-06-1896;
- D.M. 5-07-1975;
- D.P.R. 14-01-1997;
- D.Lgs. 26 maggio 1997, n°155;
- L. 05-03-1990 n°46;
- L. 09-01-1991 n°10;
- D.P.R. 26-08-1993 n° 412
- D.P.R. 19-03-1956 n° 303;
- D.L. 14-08-1996 n° 493
- D.P.C.M. del 05-12-1997;
- L.R. n° 56 dell'11-08- 1989 e D.I. 381/98;
- D.M. 09-04-1994;
- D.M. 12-04-1996;
- D.Lgs 81/2008;
- Norme Tecniche per le Costruzioni D.M. 17/01/2018;
- D.M. n° 37/2008;
- D.M. 18/09/2002 e s.m.i.;

2.3 Vincoli e provvedimenti autorizzatori

La zona è caratterizzata dalla presenza sul territorio di vincoli e tutele che scaturiscono dal Piano Regolatore del Comune di Trevignano Romano, dal Piano Territoriale Paesaggistico Regionale e dal Parco Naturale Regionale del Lago di Bracciano e Martignano.

Per la tipologia dell'intervento in esame si attua la Procedura di cui all'art. 8 del D.P.R. n. 160/2010 comportante la variazione degli strumenti urbanistici vigenti finalizzato alla realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.)

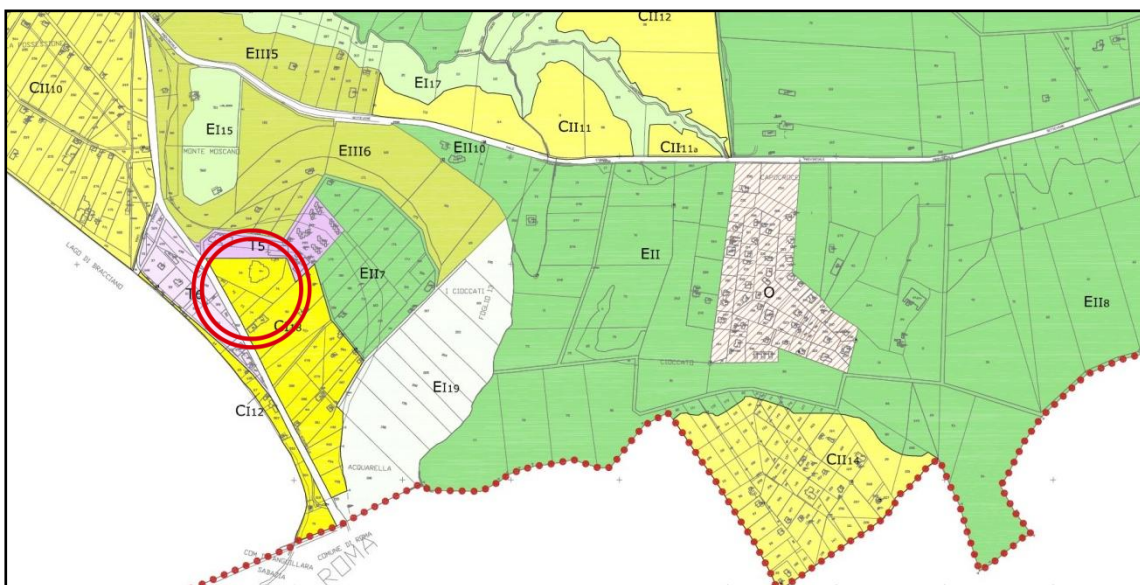


Figura 4 – Stralcio PRG

Dal punto di vista urbanistico i terreni su cui è prevista la realizzazione del progetto ricadono, secondo il Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera di Giunta Regionale del Lazio n° 6033 del 23.12.1974, in zona “C I” non attuata - zona estensiva a Ville con indice territoriale 0,30 mc/mq in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del Decreto Legislativo n° 42 del 2004 per effetto del D.M. del 23.10.1960.

Di seguito si riportano i vincoli e le norme di tutela rappresentati dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021.

Tavola A “Sistemi ed Ambiti del Paesaggio”

Dall'analisi della tavola A, di cui si riporta uno stralcio in figura 3, l'area in esame ricade nelle seguenti classificazioni:

- “Paesaggio degli insediamenti urbani”, (art. 27 delle Norme del PTPR);
- “Paesaggio Naturale di Continuità”, (art. 23 delle Norme del PTPR);
- Fascia di rispetto della costa dei laghi, (art. 35 delle Norme del PTPR);

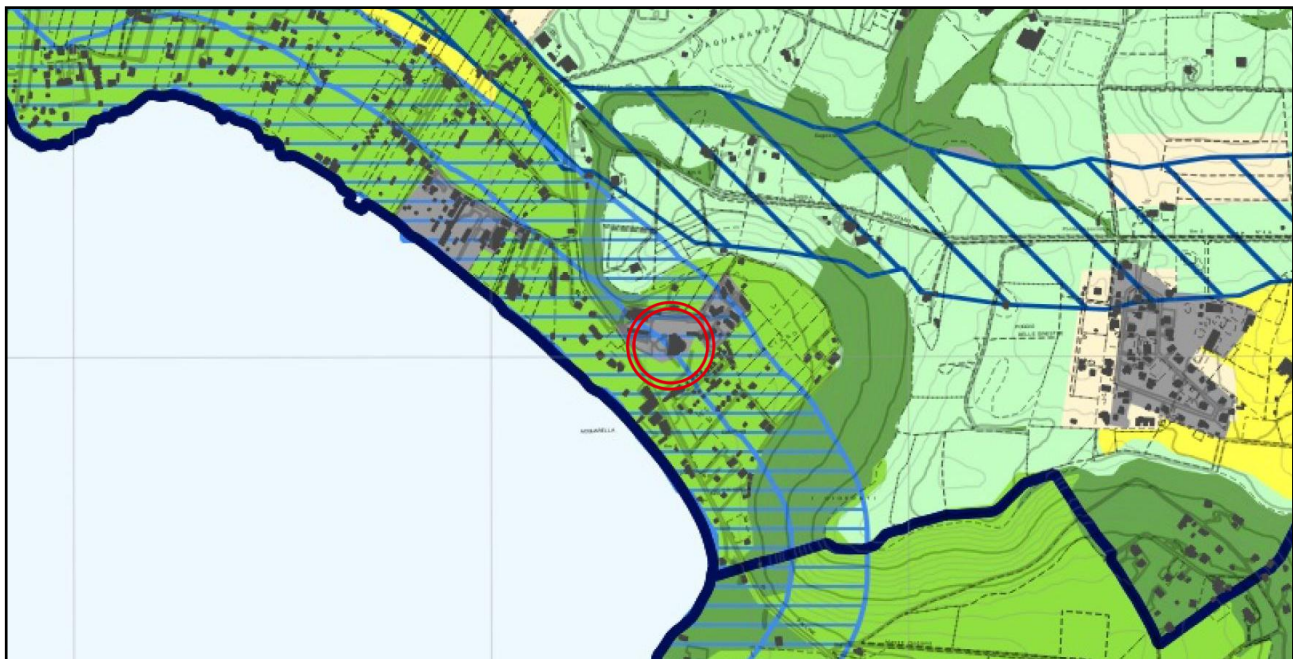


Figura 5– Stralcio Tavola A – “Sistemi ed ambiti del Paesaggio” (PTPR).

Tavola B “Beni Paesaggistici”

Dall'analisi della tavola B del PTPR si riportano i seguenti vincoli presenti nell'area in esame:

- beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche e costa dei laghi, (art. 8 Norme del PTPR);
- Fascia di protezione della costa dei laghi, (art. Norme del PTPR);
- Protezione delle aree di interesse archeologico, (art. 42 Norme del PTPR);
- Aree Naturali Protette, Parco Naturale Regionale Laghi di Bracciano e Martignano, L.R. 36/1999, (art. 38 Norme del PTPR).

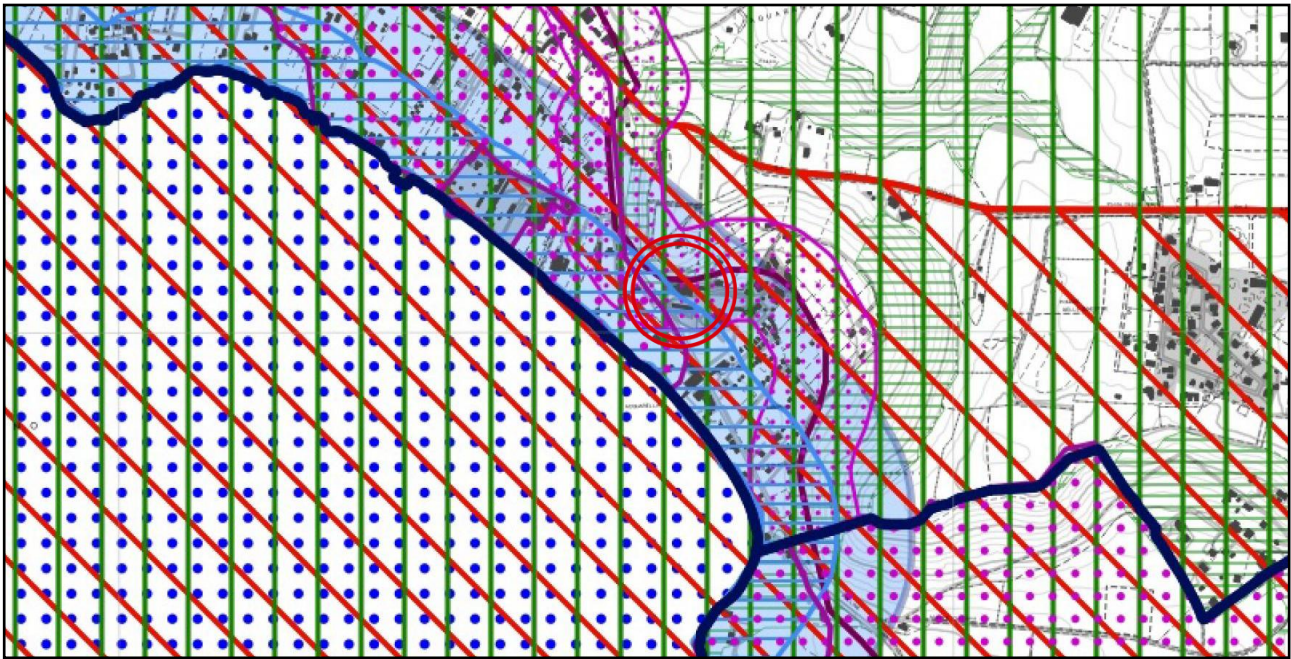


Figura 6- Stralcio Tavola B – “Beni Paesaggistici” (PTPR).

Tavola B “Beni Paesaggistici”

Dall'analisi della tavola C si riportano i seguenti Beni dei Patrimoni Naturale e Culturale:

- Beni del Patrimonio naturale: Zone a protezione speciale, Schema del Piano Regionale dei Parchi (Areali)
- Beni del Patrimonio Culturale: Viabilità ed infrastrutture storiche
- Ambiti prioritari: Aree con fenomeni di frazionamenti fondiari e processi insediativi diffusi

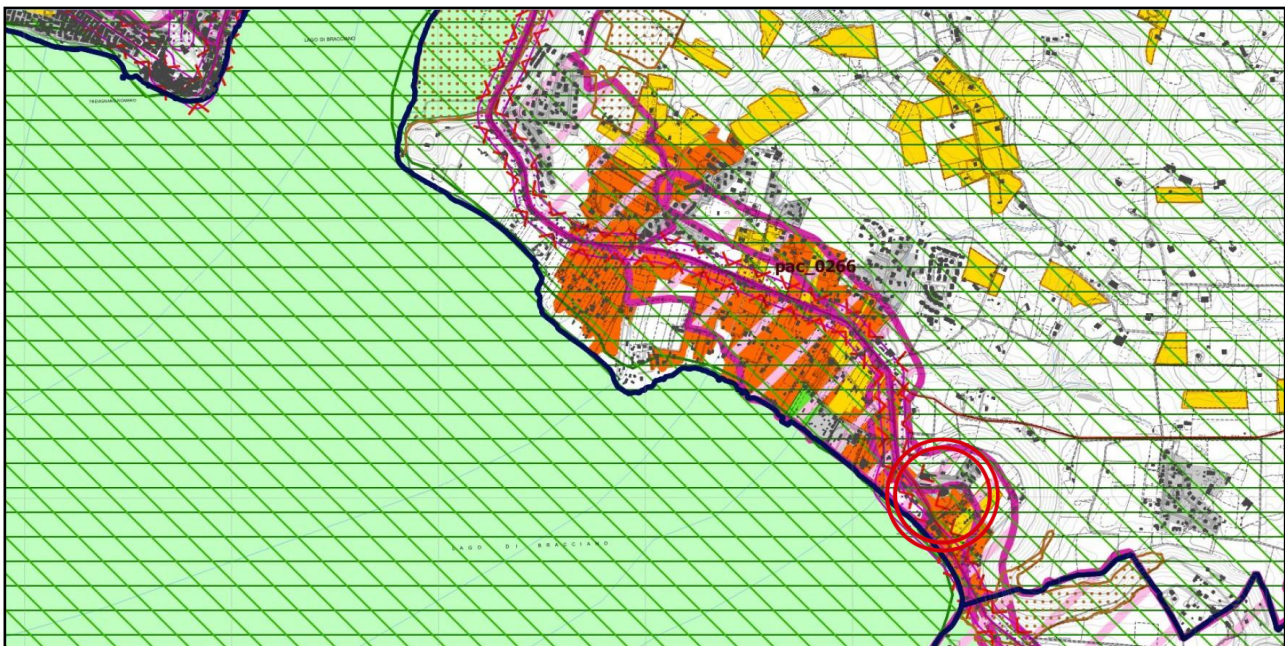


Figura 7- Stralcio Tavola C – “Beni dei Patrimoni Naturale e Culturale” (PTPR).

Tavola D “Proposte comunali di modifica ai PTP vigenti”

Dall'analisi della Tavola D del PTPR l'area in esame non ricade in proposte comunali di modifica ai PTP vigenti, come riportato in figura 6.

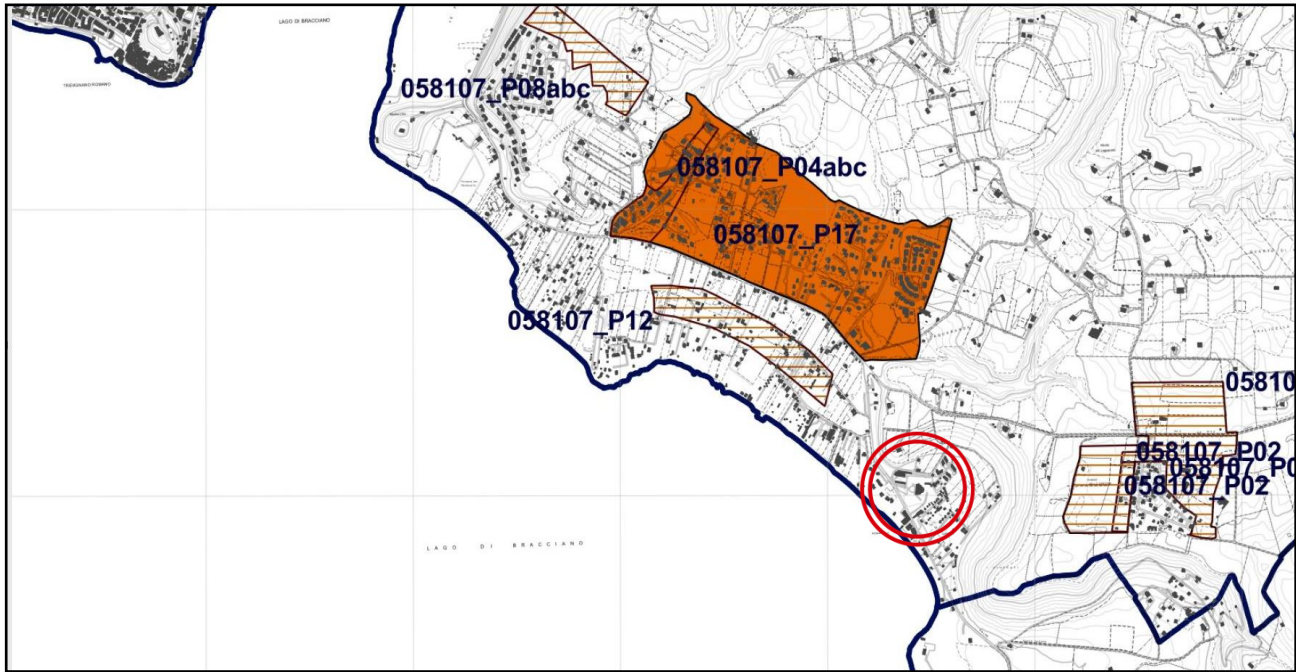


Figura 8– Stralcio Tavola D– “Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti” (PTPR).

Il lotto ricade inoltre in zona B del Parco dei laghi di Bracciano e Martignano di cui alla L.R. 29/1997 e successive modifiche ed integrazioni.

L'area ricade infine all'interno del perimetro di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 651 del 19/07/2005 di recepimento della Direttiva 92/43CEE relativa alla conservazione degli Habitat naturali della fauna selvatica e in particolare di quella volatile, con l'istituzione delle Zone a Protezione Speciale (ZPS e SIC), che inglobano ed inseriscono l'intero perimetro del Parco di Bracciano e Martignano (SIC e ZPS IT 6030010).

Per il quadro vincolistico e normativo sopra esposto la realizzazione del progetto sarò realizzabile previo rilascio di idoneo titolo abilitativo, permesso di costruire, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 380/01 a seguito del rilascio preventivo degli atti presupposti quali:

- Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004;
- Valutazione di incidenza ai sensi (di cui all'art. 5 del DPR 8 settembre 1997 n. 357 e s.m.i.);
- Nulla Osta del Parco di Bracciano e Martignano ai sensi degli art. 8 e 28 della L.R. 29/1997 e s.m.i.;

- Autorizzazione della Soprintendenza Archeologica;
- valutazione del progetto ai fini della prevenzione antincendio.

Relativamente allo stato di fatto si precisa che per la ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso in residenziale dell'edificio oggi oggetto di demolizione (ex discoteca "Palladium") è stato rilasciato dal Comune di Trevignano Romano il Permesso di Costruire n° 11 del 15.07.2020, ad oggi di in corso di validità ma, in esito all'approvazione del progetto di cui trattasi verrà presentata opportuna istanza di rinuncia.

2.4 Caratteristiche dell'attività lavorativa da insediare ed impatto presunto

La residenza sanitaria assistenziale è una struttura le cui finalità sono, oltre all'ospitalità, le prestazioni sanitarie e di recupero funzionale, la socializzazione e la prevenzione relativamente all'aggravamento delle malattie derivanti da patologie croniche e sono destinate a persone non autosufficienti o non curabili a domicilio ma che per le quali non è necessario il ricovero ospedaliero.

Si ritiene che la nuova destinazione d'uso possa garantire una riqualificazione del tessuto esistente sia in termini di qualità della fruizione che di qualità edilizia e risparmio energetico.

Dal punto di vista dell'impatto dell'intervento nel contesto esistente, durante l'elaborazione del progetto per la costruzione della nuova RSA, le scelte prioritarie vincolanti, sono state finalizzate all'ottenimento di un corretto inserimento paesaggistico-ambientale, del nuovo edificio, sia nell'area oggetto d'intervento, sia nel paesaggio circostante. È stata presa in considerazione, nella zona oggetto d'intervento, la presenza di edifici residenziali esistenti costituiti da fabbricati a due piani fuori terra, privilegiando quindi il contenimento dell'altezza del nuovo edificio ad un'altezza massima di mt. 8.40. in linea con gli edifici vicini.

Il lotto in variante non prevede destinazioni d'uso che potrebbero causare impatti ambientali dannosi per i cittadini, in quanto trattasi di una destinazione in linea con l'esistente.

Per ciò che concerne il quadro vincolistico finora esposto, sono stati predisposti tutti i dispositivi e gli elaborati richiesti dalla Normativa vigente, e sono stati allegati alla proposta progettuale.

Dal punto di vista degli impatti generati e incidenti sulla popolazione e sulla salute umana non si individua alcuna incidenza. È stato analizzato al paragrafo precedente che secondo i dati presenti sul territorio, si registra una carenza delle tipologie di strutture oggetto dell'intervento in esame.

Dal punto di vista vegetazionale si è ritenuto inoltre salvaguardare le aree a verde contenendo al massimo gli spazi pavimentati e quelli della viabilità e prevedendo nuove aree per la piantumazione di essenze arboree e arbustive autoctone, in considerazione della presenza dell'area naturale protetta del Lago di Bracciano e Martignano e della Rete Natura 2000. Inoltre considerata tale interferenza, durante la fase di cantiere, sarà prevista l'installazione di barriere antirumore per la mitigazione del disturbo provocato dall'attività di cantiere nell'ambiente circostante. La proposta progettuale di variante urbanistica non comporta emissioni in atmosfera e/o alterazione della qualità dell'aria rispetto

alla situazione attuale.

Nei criteri progettuali, al fine di valorizzare gli aspetti della funzionalità, del confort ambientale e del risparmio energetico, sono stati previsti l'inserimento dei seguenti impianti a fluido alimentati da fonti di energia reperita in maniera sostenibile:

- centrale termo-frigorifera, ubicata nell'area di pertinenza del fabbricato, a servizio del riscaldamento e raffrescamento dell'intera RSA;
- impianto di riscaldamento e climatizzazione del tipo a pavimento radiante per tutti gli ambienti previsti;
- impianto di ventilazione meccanica controllata per assicurare il necessario ricambio d'aria e la ventilazione dei servizi;
- impianto di produzione e distribuzione di ACS con caldaia destinata e integrazione con pannelli solari termici;
- in coerenza con quanto previsto all'articolo 125 del d.P.R. n. 380/2001 e del d.lgs. n. 192/2005 sul rispetto delle prescrizioni in materia di risparmio energetico.

Un potenziale impatto, analizzato in questa fase, scaturisce dall'aumento della produzione di rifiuti speciali sia nella fase di cantiere, che nella fase di esercizio della struttura in esame. La gestione dei rifiuti costituisce attività di pubblico interesse ed è disciplinata dalla parte IV del Decreto N° 152 del 2006, al fine di assicurare un'elevata protezione dell'ambiente e controlli efficaci, tenendo conto della specificità dei rifiuti. I rifiuti devono essere recuperati e smaltiti senza pericolo per la salute dell'uomo e senza usare procedimenti o metodi che potrebbero recare pregiudizio all'ambiente e, in particolare:

- senza determinare rischi per acqua, aria, suolo, fauna e flora;
- senza causare inconvenienti di rumore o odori;
- senza danneggiare il paesaggio e i siti di particolare interesse, tutelati in base alla normativa vigente.

Si precisa infine che in fase di esercizio le acque reflue saranno convogliate alla rete fognaria comunale passante su via dell'Aquarella.

Trevignano Romano, 10.07.2021

Il Progettista
(Arch. Costantino Avincola)